

---

Stadt Mahlberg

---

**Bebauungsplan „Darsbach III,  
1. Änderung“**

---

**Umweltbeitrag mit grünordnerischen  
Festsetzungen**

---

Freiburg, den 11.08.2022  
Offenlage



---

Stadt Mahlberg, Bebauungsplan „Darsbach III, 1. Änderung“, Umweltbeitrag,  
Offenlage

---

Projektleitung:

M.Sc. Umweltmanagement von Bergregionen Josefine Höfler

Bearbeitung:

M.Sc. ETH Umwelt-Natw. Christoph Laule

---

faktorgruen

79100 Freiburg

Merzhauser Straße 110

Tel. 07 61 / 70 76 47 0

Fax 07 61 / 70 76 47 50

freiburg@faktorgruen.de

---

79100 Freiburg

78628 Rottweil

69115 Heidelberg

70565 Stuttgart

www.faktorgruen.de

---

Landschaftsarchitekten bdla

Beratende Ingenieure

Partnerschaftsgesellschaft mbB

Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer, Glaser

## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Allgemeines .....</b>   | <b>1</b>  |
| 1.1 Vorhabenbeschreibung .....  | 1         |
| 1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen .....                             | 2         |
| 1.3 Geschützte Bereiche .....   | 3         |
| 1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen .....                                     | 3         |
| 1.5 Datenbasis .....  | 3         |
| <b>2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens .....</b>                                  | <b>4</b>  |
| <b>3. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung .....</b> | <b>6</b>  |
| <b>4. Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen .....</b>                        | <b>14</b> |
| <b>5. Zusammenfassung .....</b>   | <b>14</b> |

## Abbildungsverzeichnis

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Abb. 1: Lage des Plangebietes..... | 1 |
|------------------------------------|---|

## Anhang

- Fotodokumentation

## Anlagen

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

# 1. Allgemeines

## 1.1 Vorhabenbeschreibung

Angaben zum  
Bebauungsplan

Die Stadt Mahlberg plant verschiedene Nach- und Innenverdichtungsmaßnahmen zur Schaffung von 7 Baugrundstücken, unter anderem auch auf dem Grundstück Flst. Nr. 4702. Dieses ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Darsbach III“ derzeit als Grünfläche ausgewiesen.

Im Zuge der Innenverdichtung soll das öffentliche Grundstück teilweise zu einem Baugrundstück umgewandelt werden (Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet - WA).

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Mahlberg zwischen der Bergstraße und der Bundesstraße B3. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 630 qm.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelt)

## 1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen

*Bebauungsplan der  
Innenentwicklung nach  
§ 13a Abs. 1 S 2 BauGB –  
Voraussetzungen*

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür sind:

- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der UVP-Pflicht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.

Für eine konkrete Betrachtung bzgl. des Vorliegens der Voraussetzungen im hier betrachteten Bebauungsplanverfahren siehe Kap. 1.3 der Begründung zum Bebauungsplan.

*Belange des  
Umweltschutzes*

Es finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB Anwendung, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung) nicht anzuwenden.

Dennoch sind gem. den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in jedem Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Umweltbeitrag“.

*Eingriffsregelung*

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe ist nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Einhaltung der zulässigen Grundfläche die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Daher wird keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt.

*Artenschutzrecht*

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote.

Bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten).

Für eine detaillierte Darstellung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird auf den separaten Erläuterungsbericht der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen.

### 1.3 Geschützte Bereiche

|  |  |
|--|--|
| <i>Natura 2000</i><br>(§ 31 ff BNatSchG)           | Nicht betroffen.<br>FFH- und Vogelschutzgebiete befinden sich in mindestens 1,7 km Entfernung.   |
| <i>Naturschutzgebiete</i><br>(§ 23 BNatSchG)       | Nicht betroffen.<br>Naturschutzgebiete befinden sich in mindestens 3 km Entfernung.  |
| <i>Nationalpark</i><br>(§ 24 BNatSchG)             | Nicht betroffen.   |
| <i>Biosphärenreservate</i><br>(§ 25 BNatSchG)      | Nicht betroffen.   |
| <i>Landschaftsschutzgebiete</i><br>(§ 26 BNatSchG) | Nicht betroffen.<br>Landschaftsschutzgebiete befinden sich in mind. 5,8 km Entfernung.   |
| <i>Naturpark</i><br>(§ 27 BNatSchG)                | Nicht betroffen.   |
| <i>Naturdenkmäler</i><br>(§ 28 BNatSchG)           | Naturdenkmäler befinden sich weder im Plangebiet noch dessen näheren Umfeld.   |
| <i>Geschützte Biotope</i><br>(§ 30 BNatSchG)       | Im Plangebiet befindet sich kein geschütztes Biotop.<br>An der B3 befindet sich in geringer Entfernung zum Plangebiet das geschützte Biotop „Feldhecken II südöstlich Mahlberg“. |

### 1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <i>Flächennutzungsplan</i>           | Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die durch die Bebauungsplanänderung betroffene Fläche bereits als Wohnbaufläche dar.<br>Damit ist die vorliegende Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.  |
| <i>Bestehende<br/>Bebauungspläne</i> | Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Darsbach III“ aus dem Jahre 1978 und ist als Grünfläche festgesetzt. Am östlichen Plangebietsrand ist überlagernd eine Fläche für einen Lärmschutzwall festgesetzt. Im Süden befindet sich eine Fläche, ebenfalls überlagernd festgesetzt, welche von sämtlicher Bebauung freizuhalten ist (Anbaubeschränkung an Bundesstraße). Zudem bestehen im Plangebiet fünf Pflanzgebote zur Anpflanzung von Einzelbäumen.<br>Zur Verwirklichung einer Wohnbebauung ist daher eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich (1. Änderung). |
| <i>Biotopverbund</i>                 | Eine kommunale Biotopverbundplanung wird derzeit erarbeitet. Innenbereichsflächen werden dabei jedoch nicht berücksichtigt.<br>Flächen des landesweiten Biotopverbunds sind nicht betroffen.  |

## 1.5 Datenbasis

### Verwendete Daten

- Übersichtsbegehungen am 21.01.2022
- Begehungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Erfassungen (14.04., 03.05., 18.05. und 08.06.2022)
- Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2022): Daten- und Kartendienst der LUBW online (<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>)
- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (2022): LGRB Karten-viewer online (<http://maps.lgrb-bw.de/>)
- Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg (2022) (<https://www.geoportal-raumordnung-bw.de>)
- Universität Freiburg, Institut für Umweltsozialwissenschaften und Geographie, Lehrstuhl für Geographie des Globalen Wandels (2022): Lokales Klimaportal (<https://lokale-klimaanpassung.de/lokales-klimaportal/>)

## 2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

### Kurzbeschreibung der Planung

Das ca. 630 qm große Plangebiet soll weitgehend als Allgemeines Wohnbaugebiet genutzt werden. Zulässig ist dort ein Einzelhaus mit max. zwei Vollgeschossen. Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, sodass sich mit Berücksichtigung der Überschreitung durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Unterbauungen ein Versiegelungsgrad von max. 60 % ergeben wird.

Ein kleiner Bereich entlang der Bergstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche Parkplätze - 3 Stück) festgesetzt (ca. 50 qm). Es handelt sich um einen bestehenden Parkplatz, der allerdings etwas größer ist (5 Plätze) als die festgesetzte Parkplatzfläche.

Das Baufenster weist eine Größe von ca. 195 qm auf und umfasst damit ca. ein Drittel des WA.

### Baubedingt

Während der Bauphase können verschiedene Wirkfaktoren zum Tragen kommen:

- Direkte Veränderung von Vegetations- / Biotopstrukturen
- Veränderung des Bodens bzw. Untergrundes
- Bodenabgrabungen und -umlagerungen
- Vorübergehende Flächeninanspruchnahme Lagerflächen
- Baubedingte Emissionen:
  - Staubemissionen
  - Schallemissionen (Lärm)
  - Lichtemissionen
  - Erschütterungen

*Anlagenbedingt*

Anlagebedingt ergibt sich eine dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Wohngebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen sowie sonstige Freianlagen.

*Betriebsbedingt*

Betriebsbedingt kann es zu verschiedenen Störungen kommen:

- Lärm (Freizeitnutzung, Verkehr von Anwohnern etc.)
- Stoffemissionen (Nährstoffe, Stäube, Luftschadstoffe)
- Lichtemissionen durch Beleuchtung

### 3. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

| <i>Schutzgut / Prüf Aspekte</i> | <i>Derzeitiger Zustand</i>   | <i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen</i>   |
|---------------------------------|--|--|
| <b>Fläche</b>                   |  |  |
| <i>Flächenbilanz</i>            | Rund 90 qm (ca. 14 %) des Plangebiets sind aktuell bereits teilversiegelt (gepflasterte Stellplatzfläche). Ca. 215 qm (ca. 34 %) werden gärtnerisch genutzt; bei den restlichen ca. 325 qm handelt es sich um Grünland (im Frühjahr 2022 allerdings durch Bodenarbeiten beeinträchtigt).   | Durch eine Wohnbebauung wird der Anteil an (teil-)versiegelten Flächen von aktuell ca. 14 % auf maximal 60 % steigen; zudem wird sich die Flächennutzung in den auch künftig unversiegelten Bereichen weitgehend ändern (vollständig Gartennutzung statt Grünland und Gartennutzung).  |
| <b>Boden</b>                    |  |  |
| <i>Bodentypen</i>               | Das Plangebiet ist in der BK50 (Bodenkarte im Maßstab 1:50.000) aufgrund der Lage am Siedlungsrand nur teilweise bewertet. Es handelt sich in den bewerteten Bereichen um den Bodentyp „Mäßig tiefes bis tiefes Kolluvium, meist kalkhaltig“.  |  |
| <i>Funktionsbewertung</i>       | Die gepflasterten Stellplätze weisen keine Funktionserfüllung auf.<br><br>Bei unversiegeltem Boden im Siedlungsbereich kann bei Vorliegen von Beeinträchtigungen wie bspw. Umlagerung, Befahrung, Verdichtung etc. von einer geringen Wertigkeit („1“) ausgegangen werden; dies gilt jedoch nicht für unbeeinträchtigte Böden im Siedlungsbereich. | Bei Umsetzung der Planung kommt es in künftig bebauten / versiegelten Bereichen zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. In den künftigen Gartenbereichen ist durch Befahren, Ab- und Umlagerungen sowie Verdichtungen während der Baumaßnahme zumindest mit einer Abnahme der Funktionserfüllung auf eine geringe Wertigkeit zu rechnen. |

| Schutzgut /<br>Prüfaspekte | Derzeitiger Zustand  | Prognose der Auswirkungen und mögliche<br>Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen   |
|----------------------------|--|--|
|                            | <p>Im vorliegenden Fall war bislang aufgrund der Grünflächennutzung allenfalls von geringen Beeinträchtigungen auszugehen, sodass die ursprüngliche Funktionserfüllung noch weitgehend vorgelegen haben dürfte. Im Frühjahr 2022 wurden allerdings Bodenarbeiten, vermutlich im Zusammenhang mit einer Kampfmittel-Sondierung, auf der Fläche vorgenommen, die zu gewissen Beeinträchtigungen geführt haben.</p> <p>In der Grünfläche war zuvor von folgenden Wertigkeiten auszugehen:</p> <p>Natürliche Bodenfruchtbarkeit:<br/>sehr hoch (4.0)</p> <p>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:<br/>hoch (3.0)</p> <p>Filter und Puffer für Schadstoffe:<br/>hoch bis sehr hoch (3.5)</p> <p>Standort für naturnahe Vegetation:<br/>keine hohe oder sehr hohe Wertigkeit</p> <p>Gesamtbewertung:<br/>hoch bis sehr hoch (3,5)</p> | <p><u>Vorgesehene Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausführung von Stellplätzen etc. in wasserdurchlässiger Befestigung</li> <li>• Ausschluss schwermetallhaltiger Materialien im Dachbereich</li> <li>• Hinweise zum Bodenschutz während der Bauausführung gemäß den rechtlichen Vorgaben</li> </ul> |
| Altlasten                  | Ein Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.   | Keine Auswirkungen zu erwarten.  |

| <b>Schutzgut /<br/>Prüfaspekte</b>          | <i>Derzeitiger Zustand</i>  | <i>Prognose der Auswirkungen und mögliche<br/>Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen</i>   |
|---|---|--|
| <b>Wasser</b>                               |   |  |
| <i>Grundwasser</i>                          | <p>Im Plangebiet liegt die hydrogeologische Einheit „Verschwemmungssediment“ vor, charakterisiert durch eine Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit.</p> <p>Die Stellplatzflächen weisen keine Funktion hinsichtlich der Grundwasserneubildung auf. Im Wiesenbereich ist eine Versickerung möglich. Aufgrund möglicher Verdichtungen in Folge der im Frühjahr 2022 vorgenommenen Bodenarbeiten, vermutlich im Zusammenhang mit der Kampfmittel-Sondierung, sind aktuell jedoch Einschränkungen anzunehmen.</p> <p>Informationen zum Grundwasserabstand liegen nicht vor.</p> | <p>Durch die Zunahme an versiegelten Flächen im Bereich des WA verringert sich die Grundwasserneubildung im Plangebiet. Das anfallende nicht-verunreinigte Niederschlagswasser kann über den Regenwasserkanal in der Bergstraße abgeleitet oder im Plangebiet bei entsprechendem Nachweis versickert werden.</p> <p><u>Vorgesehene Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausführung von Stellplätzen etc. in wasserdurchlässiger Befestigung</li> <li>• Ausschluss schwermetallhaltiger Materialien im Dachbereich</li> <li>• Erhebung der Grundwasserabstände im Baugenehmigungsverfahren; ggf. sind bauliche Maßnahmen zum Grundwasserschutz vorzusehen.</li> </ul> |
| <i>Oberflächengewässer</i>                  | Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich keine Fließgewässer.  | Keine Auswirkungen gegeben.  |
| <i>Starkregen</i>                           | Eine Starkregenkarte wird derzeit durch die Zink Ingenieure GmbH und die BIT Ingenieure AG erarbeitet.  |  |
| <i>Hochwasser /<br/>Überflutungsflächen</i> | Überflutungsflächen der Hochwassergefahrenkarte sind nicht betroffen.   | Keine Auswirkungen zu erwarten.  |
| <i>Quell- /<br/>Wasserschutzgebiete</i>     | <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Quell- und Wasserschutzgebieten.</p> <p>Zone I und II bzw. IIA befinden sich ca. 90 m südwestlich des Plangebiets.</p>  | Aufgrund der abstromigen Lage des Plangebiets ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen.  |

| <b>Schutzgut /<br/>Prüfaspekte</b>       | <i>Derzeitiger Zustand</i>  | <i>Prognose der Auswirkungen und mögliche<br/>Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen</i>  |
|--|---|---|
| <b>Klima / Luft</b>                      |   |   |
| <i>Lokalklima</i>                        | <p>Im Zeitraum 1971 bis 2000 lag die mittlere Jahrestemperatur in Mahlberg bei 10,2°C. Im Schnitt kam es zu 48 Sommertagen (Tage mit <math>T_{\max} &gt; 25^{\circ}\text{C}</math>) und 10 heißen Tagen (Tage mit <math>T_{\max} &gt; 30^{\circ}\text{C}</math>). Tropennächte (Nächte mit <math>T_{\min} &gt; 20^{\circ}\text{C}</math>) kamen nicht vor.</p> <p>Der Winterniederschlag (Niederschlagssumme in den Monaten Dez., Jan., Feb.) lag bei 177 mm, der Sommerniederschlag (Niederschlagssumme in den Monaten Juni, Juli, Aug.) lag bei 274 mm. Starkniederschlag kam an 5 Tagen im Jahr vor.</p> | <p>Gemäß der Prognose des Lokalen Klimaportals der Uni Freiburg für den Zeitraum 2021 bis 2050 ist mit steigenden Temperaturen (mittlere Jahrestemperatur von 11,6°C) und einer Zunahme an Sommertagen (63), heißen Tagen (18) und Tropennächten (3) zu rechnen.</p> <p>Während beim Winterniederschlag ebenfalls mit einer Zunahme zu rechnen ist (197 mm), wird der Sommerniederschlag voraussichtlich etwas abnehmen (258 mm). Starkniederschlag wird ähnlich häufig vorkommen (an sechs Tagen).</p> <p>Durch die Zunahme an versiegelter Fläche unterstützt die Planung diese Entwicklung. Aufgrund der vergleichsweise geringen Flächenzunahme in einem vorbelasteten Bereich handelt es sich aber um einen sehr geringen Anteil.</p>                            |
| <i>Kaltluftentstehung /<br/>-abfluss</i> | <p>Während die versiegelten Stellplätze zu einer lokalen Erwärmung beitragen, handelt es sich bei der Grünfläche um eine Kaltluftentstehungsfläche.</p> <p>Die umgebende Bebauung sowie die angrenzende B3 mit großflächiger Versiegelung und hohem Verkehrsaufkommen stellen eine Vorbelastung in Form lokaler Aufwärmung dar.</p> <p>Die Winde über Mahlberg kommen überwiegend aus südlicher, etwas seltener aus nördlicher Richtung, d. h. im Wesentlichen parallel zum Rheintal.</p>   | <p>Als Kaltluftentstehungsfläche weist das Plangebiet nur eine geringe Größe und hinsichtlich der Gesamtgemarkung eine geringe Wertigkeit auf. Aufgrund der eher flachen Topografie in Nord-Süd-Richtung (mit Ausnahme des Schlossberges) wirkt sich das Plangebiet vorwiegend im Nahbereich aus. Dort wird die vorgesehene Bebauung zu einer gewissen lokalen Erwärmung beitragen.</p> <p>Im Hinblick auf die bestehenden Vorbelastungen ist die Überbauung der Grünfläche negativ zu werten.</p> <p><u>Vorgesehene Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baumpflanzungen im Plangebiet nach Abschluss der Baumaßnahmen zur mittelfristigen Herstellung eines lokalklimatisch relevanten Gehölzbestandes</li> </ul> |

| <b>Schutzgut / Prüfaspekte</b>                  | <i>Derzeitiger Zustand</i>   | <i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen</i>   |
|---|--|--|
| <i>Lufthygiene / Immissionen / Emissionen</i>   | Das Rheintal zählt zu den belasteteren Bereichen, der Schwarzwald (mit der Vorbergzone) zu den weniger stark belasteten Bereichen in Baden-Württemberg. Mahlberg befindet sich gemäß der LUBW-Darstellungen an der Grenze dieser Bereiche. Relevante Emissionen ergeben sich insbesondere durch die Autobahn A5, die Bundesstraße B3 und die in der Umgebung vorhandene Industrie- / Gewerbegebiete.   | In Folge der Planung ergeben sich künftig weitere Emissionen durch die Wohnnutzung, insbesondere die Fahrzeuge der künftigen Bewohner. Es wird von voraussichtlich zwei Wohneinheiten ausgegangen. Bei einem Stellplatzschlüssel von 2,0 Stellplätzen je Wohneinheit ergibt sich damit eine Zunahme um vier Fahrzeuge.<br><br>Aufgrund des geringen Umfangs wird dies als nicht erheblich eingestuft.  |
| <b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b> |  |  |
| <i>Biotoptypen / -strukturen</i>                | <p>Rund 90 qm (ca. 14 %) des Plangebiets sind aktuell bereits teilversiegelt (gepflasterte Stellplatzfläche). Ca. 215 qm (ca. 34 %) werden gärtnerisch genutzt; bei den restlichen ca. 325 qm handelt es sich um Grünland. Das Grünland wurde im Frühjahr 2022 allerdings durch Bodenarbeiten, vermutlich im Zusammenhang mit der Kampfmittel-Sondierung, beeinträchtigt, sodass auf größerer Fläche die Wiesenvegetation zerstört wurde.</p> <p>Ein Gehölzbestand ist lediglich in Form einer Liguster-Schnitthecke vorhanden. Ein im Luftbild des Landes (s. bspw. LUBW-Kartendienst) noch ersichtlicher größerer Baum neben den Stellplatzflächen wurde zwischenzeitlich gefällt.</p> | <p>Im Bereich der Stellplatzfläche sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Im Bereich der Grünfläche kommt es durch Überbauung zu einem Verlust eines mittelwertigen Biotoptyps bzw. einer Umwandlung zu überprägten und daher geringwertigen Gartenflächen.</p> <p>Auch im gärtnerisch genutzten Bereich (Ligusterhecke und immergrüne Bodenbedeckung) ergeben sich Änderungen. Zwar tangiert das Baufenster diesen Bereich nur knapp; im Zuge der Bauarbeiten sind hier allerdings ebenfalls Eingriffe zu erwarten. Da im Nachgang hier wieder eine gärtnerische Nutzung vorgenommen, ergibt sich keine dauerhafte Beeinträchtigung.</p> <p><u>Vorgesehene Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baumpflanzungen im Plangebiet nach Abschluss der Baumaßnahmen</li> <li>• Gärtnerische Gestaltung der unbebauten Flächen (Schottergärten sind nicht zulässig)</li> <li>• Begrünung flacher und flachgeneigter Dächer</li> </ul> |

| <b>Schutzgut /<br/>Prüfaspekte</b>       | <i>Derzeitiger Zustand</i>  | <i>Prognose der Auswirkungen und mögliche<br/>Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen</i>   |
|--|---|--|
| <i>Geschützte Pflanzen</i>               | Ein Vorkommen geschützter Pflanzen konnte nicht festgestellt werden.  | Keine Auswirkungen gegeben.  |
| <i>Habitatpotenzial</i>                  | <p>Das Plangebiet verfügt aufgrund des Fehlens von größeren Gehölze, von Sonderstrukturen und von artenreichen Wiesenbeständen nur über ein geringes Habitatpotenzial.</p> <p>Gehölzbestände im Umfeld stellen ein Habitat für störungstolerante und insbesondere wenig lärmempfindliche Arten des Siedlungsbereichs dar.</p> <p>In angrenzenden Böschungen wurden Zaun- und Mauereidechsen nachgewiesen. Das Plangebiet wird ggf. zur Jagd genutzt (bei niedriger Vegetation).</p> | <p>Im Plangebiet sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten. Auch auf die Umgebung ergeben sich, mit Ausnahme der Zunahme einer nächtlichen Lichtimmission und dadurch einer zusätzlichen Störung nachtaktiver Arten, ebenfalls keine Auswirkungen.</p> <p>Bzgl. der Reptilien können sich ohne Maßnahmen Tötungen im Zuge der Bauarbeiten ergeben (s. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung).</p> <p><u>Vorgesehene Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baumpflanzungen im Plangebiet nach Abschluss der Baumaßnahmen</li> <li>• Gärtnerische Gestaltung der unbebauten Flächen (Schottergärten sind nicht zulässig)</li> <li>• Begrünung flacher und flachgeneigter Dächer</li> <li>• Insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung</li> <li>• Vergrämung der Reptilien aus dem Baugrundstück</li> </ul> |
| <b>Landschaftsbild und Erholungswert</b> |   |  |
| <i>Landschaftsbildqualität</i>           | Das Plangebiet ist durch sein Umfeld bereits baulich geprägt. Aufgrund der vorhandenen Parkplatzfläche und der teilweisen privatgärtnerischen Nutzung mit Ligusterhecke und flächigen Bodendeckern vermittelt das Plangebiet eher den Eindruck einer „Baulücke“ als einer Grünfläche.   | <p>Durch eine Bebauung wird die als solche erscheinende „Baulücke“ gefüllt. Dies stellt keine erhebliche Beeinträchtigung der Landschaftsbildqualität dar.</p> <p>Aufgrund der Ausgestaltung und der Lage des Baufensters ist von einem gefälligen Einpassen der neuen Bebauung in die bereits bestehende Bebauung auszugehen.</p>   |

| <b>Schutzgut /<br/>Prüfaspekte</b>                   | <i>Derzeitiger Zustand</i>   | <i>Prognose der Auswirkungen und mögliche<br/>Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen</i>   |
|--|--|--|
| <i>Erholungseignung /<br/>-nutzung</i>               | Aktuell weist die Fläche nur eine geringe Erholungseignung auf.  | Hinsichtlich des Bestandes ergibt sich durch die Überbauung kein Verlust einer relevanten Erholungseinrichtung.  |
| <b>Mensch</b>  |  |  |
| <i>Lärmimmissionen / -emissionen</i>                 | <p>Lärmemissionen ergeben sich derzeit im Wesentlichen durch Nutzer der Parkplätze. Untergeordnet ergeben sich Lärmemissionen durch Nutzer der Wiese.</p> <p>Lärmimmissionen ergeben sich durch den Anwohnerverkehr in den umgebenden Wohnquartieren, vor allem aber durch die in sehr geringem Abstand verlaufende Bundesstraße B3.</p> | <p>Durch die geplante Wohnbebauung sind keine übermäßigen Lärmemissionen zu erwarten. Der Anwohnerverkehr wird sich leicht erhöhen; zudem werden sich Lärmemissionen im Zusammenhang mit der Wohnnutzung ergeben.</p> <p>Hinsichtlich des Verkehrslärms durch die B3 werden verschiedene Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Für eine Beschreibung dieser Maßnahmen wird auf Kap. 6.7 der Begründung verwiesen. Gemäß den dortigen Ausführungen kann bei Umsetzung der dort aufgeführten Maßnahmen eine Beeinträchtigung der Schlaf- oder Aufenthaltsräume des Wohngebäudes sowie der Außenwohnbereiche durch die Einwirkungen des Verkehrslärms mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.</p> |
| <i>Luftschadstoff-<br/>immissionen / -emissionen</i> | Hinsichtlich der Luftschadstoffimmissionen und -emissionen liegt eine vergleichbare Situation wie beim Lärm vor.   | <p>Eine konkrete Untersuchung zu Luftschadstoffen, insbesondere aufgrund des Verkehrs auf der Bundesstraße, liegt nicht vor.</p> <p>Da sich angrenzend an das Plangebiet bereits Wohnbebauung befindet, wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch verkehrsbedingte Luftschadstoffimmissionen in Folge der B3 ausgegangen.</p>   |
| <i>Geruchsimmissionen / -emissionen</i>              | Geruchsimmissionen und -emissionen sind, abgesehen von ggf. auftretenden Abgasgerüchen (abhängig vom Autotyp) auf den Stellplatzflächen und auf der B3, nicht gegeben.   | <p>Durch die künftige Wohnbebauung sind die damit typisch in Verbindung stehenden Gerüche zu erwarten, bspw. beim Kochen.</p> <p>Diese sind jedoch als typisch für das Umfeld anzusehen.</p>   |

| <b>Schutzgut /<br/>Prüfaspekte</b>   | <i>Derzeitiger Zustand</i>  | <i>Prognose der Auswirkungen und mögliche<br/>Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen</i>  |
|--|---|---|
| <b>Kultur- und Sachgüter</b>   |   |   |
| <i>Archäologische<br/>Fundstellen</i>  | Fundstellen sind im Plangebiet nicht bekannt.   | Auswirkungen sind nicht zu erwarten.<br><br>Sollten bei Baumaßnahmen archäologische Funde auftreten, sind die zuständigen Behörden zu informieren und Zeit zur Fundsicherung einzuräumen. Ggf. auftretende Verzögerungen im Bauablauf sind hinzunehmen.     |
| <i>Baudenkmale</i>   | Baudenkmale sind nicht vorhanden.   | Keine Auswirkungen gegeben.   |
| <b>Geschützte Bereiche</b>   |   |   |
|  | Geschützte Bereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden. In geringer Entfernung befindet sich ein geschütztes Biotop entlang der B3. | Keine Auswirkungen gegeben.<br><br>In das geschützte Biotop wird nicht direkt eingegriffen; von außen auf das Biotop einwirkende Faktoren in Folge der Bebauungsplanänderung, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen könnten, sind nicht gegeben. |
| <b>Abwasser und Abfall</b>   |   |   |
|  | Aktuell fallen weder Abwasser noch Abfall an.   | Das Plangebiet kann über die Bergstraße an die örtliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen werden.   |
| <b>Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung</b>  |   |   |
|  | Aktuell erfolgt keine Gewinnung erneuerbarer Energien im Plangebiet.  | Beim Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden ist die Installation von Photovoltaikanlagen gesetzlich verpflichtend (§ 8a KSG BW). Es kann daher davon ausgegangen werden, dass sich die Nutzung solarer Energie im Plangebiet künftig erhöht.                |
| <b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>  |   |   |
| Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. |   |   |

## 4. Vorgesehene grünordnerische Festsetzungen

### *Ziele der grünordnerischen Festsetzungen*

Im Folgenden sind die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise für den Bebauungsplan stichwortartig aufgeführt. Mit diesen soll zum einen eine angemessene Durchgrünung und Gestaltungsqualität des Plangebiets erreicht werden, zum anderen sollen die Belange des Natur- und Umweltschutzes berücksichtigt werden.

Die konkreten Ausformulierungen sind den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### *Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)*

- Ausschluss von unbeschichteten Materialien aus Kupfer, Zink oder Blei im Dachbereich
- Versickerungsfähige Bauweise von Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten
- Insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung
- Vergrämung der Reptilien aus dem Baugrundstück
- Lärmschutz-Maßnahmen

### *Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)*

- Anpflanzung von Bäumen auf dem Baugrundstück

### *Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)*

### *Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Begrünung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)*

- Begrünung flacher und flachgeneigter Dächer

### *Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)*

- Gärtnerische Gestaltung unbebauter Flächen; Ausschluss von Schottergärten

### *Hinweise*

- zum Denkmalschutz
- zum Bodenschutz
- zum Grundwasserschutz

## 5. Zusammenfassung

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <i>Anlass</i>           | <p>Die Stadt Mahlberg plant verschiedene Nach- und Innenverdichtungsmaßnahmen zur Schaffung von 7 Baugrundstücken, unter anderem auch auf dem Grundstück Flst. Nr. 4702. Dieses ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Darsbach III“ derzeit als Grünfläche ausgewiesen.</p> <p>Im Zuge der Innenverdichtung soll das öffentliche Grundstück teilweise als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.</p>   |
| <i>Aufgabenstellung</i> | <p>Die Änderung des Bebauungsplans für das ca. 630 qm große Plangebiet erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Eine Umweltprüfung sowie die Erstellung einer Eingriffsbilanzierung werden bei dieser Verfahrensart nicht erforderlich.</p> <p>Die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind dennoch zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Umweltbeitrag“.</p>   |
| <i>Ergebnis</i>         | <p>Aktuell liegt im Plangebiet überwiegend artenarmes Grünland vor, welches durch Bodenarbeiten im Frühjahr 2022 teilweise zerstört wurde. Der westliche Bereich des Plangebiets wird privatgärtnerisch genutzt (Ligusterhecke und flächige Bodendecker). Entlang der Bergstraße besteht eine gepflasterte Fläche für fünf Stellplätze.</p> <p>Es kommt zu einer Umwandlung der Wiese in Bebauung, versiegelte Flächen (Stellplätze, Wege, Terrassen etc.) sowie Gartenflächen. Bei der Gartenfläche kommt es zumindest baubedingt zu Beeinträchtigungen. Die öffentliche Parkplatzfläche wird auf drei Stellplätze verkleinert; die beiden anderen Stellplatzflächen werden dem Baugrundstück zugeschlagen. Inwieweit diese weiter genutzt oder zurückgebaut werden, ist noch unklar. Das Plangebiet wird randlich durch Eidechsen als Jagdhabitat genutzt. Um eine Tötung während der Baumaßnahmen zu verhindern (artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand), müssen diese vor Baumaßnahmen aus dem Plangebiet vergrämt werden. Daneben führt die bauliche Entwicklung zudem insbesondere zu Beeinträchtigungen hinsichtlich der Biotoptypen, der Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung. Die Auswirkungen hinsichtlich Luft / Klima und Landschafts- / Ortsbild sind hingegen nachrangig.</p> <p>Zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen sind verschiedene Maßnahmen umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausschluss von unbeschichteten Materialien aus Kupfer, Zink oder Blei im Dachbereich</li> <li>• Versickerungsfähige Wege-, Hof- und Stellplatzflächen</li> <li>• Insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung</li> <li>• Lärmschutz-Maßnahmen</li> <li>• Anpflanzung von Bäumen auf dem Baugrundstück</li> <li>• Begrünung flacher und flachgeneigter Dächer</li> <li>• Gärtnerische Gestaltung un bebauter Flächen; Ausschluss von Schottergärten</li> </ul> <p>Die verbleibenden Auswirkungen, insbesondere in Folge der Versiegelung, sind in die Abwägung einzustellen, da eine Ausgleichsverpflichtung bei dieser Verfahrensart nicht besteht.</p> |

**Fotodokumentation**

*Blick auf die Wiese im Plangebiet von Norden. Auf der rechten Bildseite ist der Beginn der Stellplatzfläche zu erkennen. Am linken Bildrand ist, teilweise durch Gebüsch verdeckt, ein weißes Fahrzeug zu erkennen, welches auf der B3 fährt.*



*Blick vom parallel zur B3 verlaufenden Wirtschaftsweg über das Plangebiet hinweg in Richtung Bergstraße, die hinter den vier Fahrzeugen in der rechten Bildmitte verläuft.*



*Blick von Süden in Richtung Bergstraße. Rechts neben dem weißen Transporter befand sich der im Luftbild des Landes noch ersichtliche größere Baum. In der Bildmitte ist die bogenförmig verlaufende Ligusterhecke und die sich links davon befindliche Bodendeckerbepflanzung zu sehen.*



*Durch Bodenarbeiten, vermutlich im Zusammenhang mit einer Kampfmittel-Sondierung, beeinträchtiger Wiesenbereich, angrenzend an die Stellplatzfläche, am 12.04.2022*



*Rückwärtiger durch Bodenarbeiten, vermutlich im Zusammenhang mit einer Kampfmittel-Sondierung, beeinträchtiger Wiesenbereich am 12.04.2022*



*Rückwärtiger durch Bodenarbeiten, vermutlich im Zusammenhang mit einer Kampfmittel-Sondierung, beeinträchtiger Wiesenbereich am 13.05.2022*

